

Collectief wonen in Nijmegen Noord

Verkoopdocument

Hof van Holland Nijmegen, vlek 10e



Inhoudsopgave

Collectief wonen in Nijmegen Noord	1
Verkoopdocument	1
Hof van Holland Nijmegen, vlek 10e	1
Inhoudsopgave	1
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Gemeentelijkeontwikkelingsvoorwaarden	3
1.3 Leeswijzer	3
1.4 Definities	3
2. Ligging en ontwikkelingskader	4
2.1 Beschrijving en ligging Object	4
2.2 Omgeving	5
2.3 Omgevingsplan/bestemmingsplan/Kavelpaspoort	5
2.4 Parkeren	5
2.5 Hemelwaterafvoer	5
2.6 Bodem	6
2.7 Archeologie en Ontploffbare Oorlogsresten	6
2.8 Trillingshinder en geluid	6
2.9 Natuurinclusief bouwen	7
2.10 Warmtevoorziening en koopovereenkomst	7
2.11 Selectie, optie, koop	7
3 Randvoorwaarden	9
4 Bijlagen	10

1. Inleiding

Dit hoofdstuk bestaat uit de volgende paragrafen:

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Gemeentelijke ontwikkelingsvoorwaarden
- 1.3 Leeswijzer
- 1.4 Definities.

1.1 Aanleiding

Een locatie in Hof van Holland in Nijmegen Noord wordt beschikbaar gesteld als woonlocatie voor een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Het is mogelijk om hier een gebouw te realiseren voor 7-9 woningen. De Gemeente heeft de overtuiging en verwachting dat een CPO een goede en creatieve invulling aan woningbouw op deze locatie kan geven. De Gemeente ziet de ontwikkeling van deze plek als een kans voor een CPO en nodigt dan ook alleen bij de Gemeente geregistreerde CPO's uit om hierop in te schrijven.

Geregistreerde CPO's worden in de gelegenheid gesteld hun interesse voor deze locatie kenbaar te maken. Bij meer dan één geïnteresseerde CPO zal worden geloot.

1.2 Gemeentelijke ontwikkelingsvoorwaarden

De Gemeente beoogt met deze verkoop ruimte te bieden aan geregistreerde CPO's om mee te dingen naar deze locatie, zodat door één CPO een planvoorstel kan worden uitgewerkt met inachtneming van de door de Gemeente opgestelde voorwaarden en ambities.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van hetgeen te koop wordt aangeboden en in hoofdstuk 3 worden de randvoorwaarden geschetst.

1.4 Definities

In dit document worden de onderstaande begrippen gehanteerd.

Belangstellende:	Een geregistreerde CPO die haar interesse kenbaar maakt voor de locatie.
CPO:	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
Kavelpaspoort:	Het document waarin ruimtelijke en stedenbouwkundige eisen, uitgangspunten en ambities zijn beschreven en dat als bijlage 2 bij dit verkoopdocument is gevoegd.
Optant:	De belangstellende die na loting met de Gemeente een reserverings-/optieovereenkomst sluit.
Object:	De onroerende zaak, zoals nader is omschreven in hoofdstuk 2.
Perceel:	De kadastrale oppervlakte van hetgeen te koop wordt aangeboden.
Verkoper:	De Gemeente Nijmegen, hierna te noemen: Gemeente.

2. Ligging en ontwikkelingskader

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van hetgeen te koop wordt aangeboden. Voor inhoudelijke zaken wordt tevens verwezen naar de bijlagen. Het hoofdstuk bestaat uit de volgende paragrafen:

- 2.1 Beschrijving en ligging Object
- 2.2 Omgeving
- 2.3 Omgevingsplan/Bestemmingsplan/Kavelpaspoort
- 2.4 Parkeren
- 2.5 Hemelwaterafvoer
- 2.6 Bodem
- 2.7 Archeologie en niet gesprongen explosieven
- 2.8 Trillingshinder en geluid
- 2.9 Natuurinclusief bouwen
- 2.10 Warmtevoorziening
- 2.11 Selectie, optie, koop

2.1 Beschrijving en ligging Object

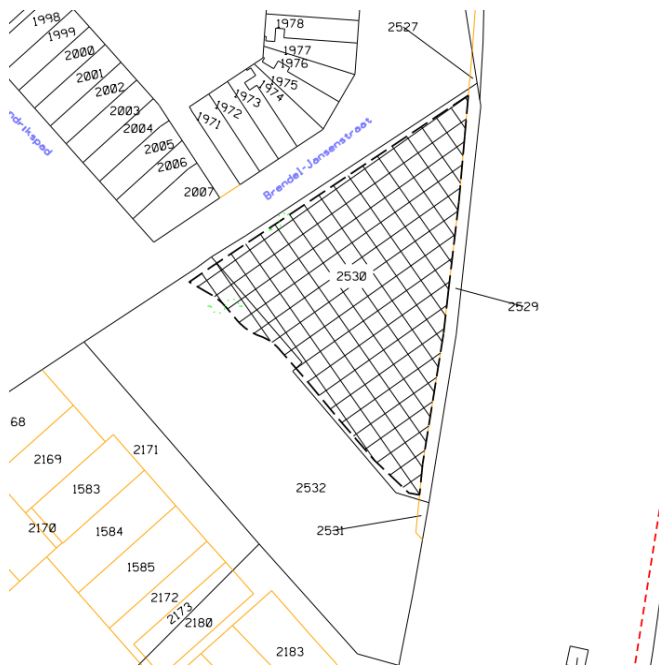
Het Object betreft een Perceel grond en is gelegen in de wijk Hof van Holland in Nijmegen Noord (Waalsprong). Het Perceel wordt ook aangeduid als 'vlek 10e'. Het Object wordt ingezet voor ontwikkeling door een CPO tot een gebouw met minimaal 7 en maximaal 9 woningen.

Belendende percelen van het Object zijn een straat met nieuwbouwwoningen, groen en een watergang.

De Gemeente draagt het Object bouwrijp over aan de CPO.

Het Object is kadastraal bekend als Gemeente Nijmegen, sectie F, nummer 2530 en 2532 (beide gedeeltelijk) en is totaal circa 2.644 m² groot.

De eigendomsinformatie en akten zijn opgenomen in **bijlage 1**.



Kaart met kadastrale perceelsnummers (Perceel gearceerd)

2.2 Omgeving

Hof van Holland is de naam voor het gebied in de Waalsprong dat wordt afgebakend door stadsbrug de Oversteek, de Graaf Alardsingel, de watersingel en het spoor met station Lent. De singel vormt de begrenzing en tegelijkertijd de overgang tussen centrum stedelijk gebied Hof van Holland en het meer landschappelijk wonen in de Dijkzone. Het Object vormt een beëindiging van de stedelijke bebouwing aan de singel, doodlopend richting het spoortalud. Dat maakt dat ter plaatse van het Object geen ontsluitingsweg meer langs de singel ligt, hier komt enkel een onderhoudspad in grasbetonstenen. Het Object herkent zich dan ook door een groene setting van de directe relatie met de singel en het groene spoortalud maar ook de stedelijkheid van Hof van Holland. Aan de noordoostzijde bevindt zich een gesloten bouwblok van grondgebonden woningen van 3 woonlagen en aan de overkant van de singel wordt een meer open bouwblok gerealiseerd van tweekappers van 2 woonlagen met kap.

De locatie heeft een unieke mix van eigenschappen. Een groene setting aan de singel en spoortalud, omgeven door het dijk- en rivierenlandschap met het stadseiland Veur Lent. Maar óók alle voorzieningen en dynamiek van het centrum van Hof van Holland en een treinstation op loopafstand. De Nijmeegse binnenstad ligt bovendien op een steenworp afstand.

2.3 Omgevingsplan/bestemmingsplan/Kavelpaspoort

Het Object is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Nijmegen Hof van Holland Centrumgebied' (vastgesteld op 14-06-2017) en heeft de enkelbestemming 'Centrum'. Verder heeft het Object de gebiedsaanduidingen 'Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' en 'Overige zone – trillingshinder'.

Voor verdere regels wordt verwezen naar het omgevingsloket en het Kavelpaspoort, dat als **bijlage 2** bij dit verkoopdocument is gevoegd. In het Kavelpaspoort zijn naast de ambities voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid ook de stedenbouwkundige en ruimtelijke eisen en uitgangspunten beschreven.

2.4 Parkeren

De benodigde parkeerplaatsen dienen door en voor rekening van de CPO op eigen terrein te worden gerealiseerd, waarbij de benodigde bezoekersplaatsen (0,2 per woning) openbaar toegankelijk dienen te zijn. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- De parkeerplaats bevindt zich vooraan bij de entree (op eigen terrein) zodat de rest van de kavel autovrij blijft.
- Er dient te worden voldaan aan de parkeernorm zoals benoemd in de beleidsregels parkeren 2025.
- Voor een parkeerplaats geldt een minimale afmeting van 2,5 bij 5 meter.
- Er is één inrit naar de kavel toegestaan.

Bijlage 3: Beleidsregels parkeren 2025.

2.5 Hemelwaterafvoer

Met het afkoppelen -of niet aansluiten- van hemelwaterafvoer op de riolering wil de Gemeente Nijmegen bijdragen aan het verminderen van de vuiluitworp vanuit de riolering op het oppervlaktewater door de beschikbare afvoercapaciteit van de bestaande riolering beter te benutten en door minder schoon hemelwater via de riolering af te voeren naar de rioolwaterzuivering.

Voor de afvoer van het hemelwater wordt niet aangesloten op de riolering, maar het hemelwater wordt 'afgekoppeld' en opgevangen op eigen terrein. Water van daken en verhardingen (zoals bestrating) moet, op eigen terrein, door middel van een bodempassage (bijvoorbeeld een wadi) worden vastgehouden en gezuiverd. Door middel van natuurlijk verloop van het landschap wordt eventueel overtollig water vanuit het Perceel gekoppeld aan de wadi van de Brendel-Jansenstraat welke vervolgens is gekoppeld aan de Singel.

2.6 Bodem

Het terrein mag niet in zodanige mate verontreinigd zijn dat een aanvraag om bouwvergunning voor ontwikkeling van de locatie conform de op het terrein rustende bestemming niet kan worden verleend.

Door de Gemeente is in 2018 een verkennend (water)bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd.

Voorafgaand aan de levering van het Perceel zal in opdracht van de Gemeente een geactualiseerd onderzoek worden uitgevoerd.

Bijlage 4: Bodemrapport Hof van Holland Zuid 2018

2.7 Archeologie en Ontpofbare Oorlogsresten

Het Object heeft geen archeologische waarde of is vrijgegeven. Er zijn geen beperkingen voor de realisatie van een woongebouw.

Het Object is onderzocht op explosieven en vrijgegeven.

2.8 Trillingshinder en geluid

Trillingshinder

In 2023 heeft bureau DGMR een onderzoek naar de mate van trillingshinder uitgevoerd op grond van het “Programma hoogfrequent spoor”. De locatie kan als “aandachtsgebied trillingshinder” worden aangemerkt. Of dat consequenties heeft voor de invulling van de locatie hangt af van het bouwconcept. Uiteindelijk gaat het om de vraag of de inpandige trillingsniveaus aanvaardbaar zijn.

- Bij bouwconcepten met betonnen draagconstructies van 3 tot 5 lagen wordt er vanaf circa 20 meter van het spoor reeds aan de normen voor aanvaardbare trillingen voldaan. In dit geval is er geen aanvullende informatie nodig.
- Bij bouwconcepten met lichtere constructies - zoals vaak bij grondgebonden woningen wordt toegepast - is het aandachtsgebied met 75 meter tot het spoor nagenoeg gelijk aan de voltallige omvang van deze locatie. In dit geval betekent het niet dat er niet voldaan kan worden aan wettelijke normen maar zullen er extra maatregelen getroffen moeten worden.

In het kavelpaspoort staat daarom het volgende:

Bij bouwhoogtes onder de drie lagen, maar ook bij toepassing van andere bouwmethoden dan gietbouw met beton, zal met een onderbouwing aangetoond moeten worden dat er inpandig aan de SBR-B richtlijnen voor aanvaardbare trillinghinder kan worden voldaan.

Geluid

In 2017 is er een Hogere Waardebesluit afgegeven. De bepaalde situatie nu is toelaatbaar binnen de kaders van dat besluit. Dit betekent dat de situatie op het aspect geluid passend is binnen het Omgevingsplan. Vanuit het HW besluit volgen echter wel enkele eisen aan de woningen.

- Elke woning dient te beschikken over een geluidluwe zijde. In de praktijk betekent dat bij elke woning vanaf de derde woonlaag een gevelvlak aan de westzijde. Voldoet de woning hier niet aan, dan kan men bouwkundige maatregelen zoals vliesgevels of een verhoogde borstwering toepassen. In dat geval moet een akoestische onderbouwing bijgevoegd worden waarom hierdoor de geluidbelasting op de gevel door spoorweglawaai lager is dan 55dB.
- Hierdoor dient elke woning de beschikking te hebben over minimaal een slaapkamer op de 1^e of 2^e woonlaag dan wel een slaapkamer op de 3^e of 4^e woonlaag met een te openen raam aan de westgevel. Lukt het de initiatiefnemer niet om aan de bovenstaande voorwaarde te voldoen, dan dient met een akoestische onderbouwing voor de betreffende woning aangetoond te worden dat de geluidbelasting op het te openen raam lager is dan 55dB. De initiatiefnemer kan hiervoor verhoogde borstwering, loggia's, vliesgevels of gelijkwaardige oplossingen inzetten.
- Elke woning dient de beschikking te hebben over een geluidluwe buitenruimte. Dit is een direct vanuit het woongebouw bereikbare buitenruimte waar op een hoogte van 1,5 m over een oppervlakte van

minimaal 4 vierkante meter de geluidbelasting lager is dan 55dB door spoorweglawaai. Voor woningen groter dan 50m² is dit een private, alleen vanuit de eigen woning bereikbare, buitenruimte. Van dit laatste mag worden afgeweken als de bouwkundige maatregelen die hiervoor toegepast moeten worden voor een te grote mate van beslotenheid zorgen en daardoor aantoonbaar ten koste gaan van de ervaring van een “buitenruimte”

- Elk geveldeel op de vierde woonlaag zal zonder extra aandacht aan de geluidwering niet voldoende geluidwering bieden om te kunnen voldoen aan artikel 4.103 van het Bbl. Voor de vierde woonlaag zijn daarom roosters in raampartijen voor natuurlijke ventilatie en glassoorten en dichte geveldelen met een geluidwering lager dan 33dB niet toelaatbaar tenzij uit een akoestisch onderzoek zal blijken dat er voldaan kan worden aan artikel 4.103 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

2.9 Natuurinclusief bouwen

De gemeente Nijmegen hecht grote waarde aan een prettige leefomgeving. Voor haar burgers, maar ook voor de flora en fauna in de omgeving. Uitgangspunt uit de omgevingsvisie (Omgevingsvisie Nijmegen 2020-2040) is: we nemen de natuur mee in onze plannen en kiezen voor ‘natuurinclusief bouwen’. Om natuurinclusief bouwen beter te implementeren is de ‘Toolbox natuurinclusief bouwen, leidraad voor de gemeente Nijmegen’ opgesteld. In de Toolbox Nijmegen wordt een norm meegegeven waaraan moet worden voldaan. Voor de wijze waarop aan de norm wordt voldaan is alle keuzevrijheid. De natuurinclusieve maatregelen uit de Toolbox Nijmegen (**bijlage 5**) zijn ter inspiratie. Zij verbeelden op welke wijze aan de minimum verplichting kan worden voldaan. Het staat de initiatiefnemer vrij om op creatieve wijze invulling te geven aan de Toolbox Nijmegen, met in achtneming van de eisen die de diersoorten stellen aan hun leefgebied.

2.10 Warmtevoorziening en koopovereenkomst

Nieuwbouw in Nijmegen is aardgasvrij. De Waalsprong valt binnen het concessiegebied van het warmtenet. Nieuwbouw in de Waalsprong moet hier verplicht worden aangesloten op het warmtenet. De CPO is verplicht haar woongebouw geschikt te maken voor aansluiting op de warmtevoorziening van Vattenfall. De conceptkoopovereenkomst waarin het artikel is uitgeschreven is opgenomen in **bijlage 6**.

Bijlage 6: conceptkoopovereenkomst

2.11 Selectie, optie, koop

Selectie voor CPO-kavel

De verkoop is kenbaar gemaakt op de website kavelsvastgoed.nijmegen.nl.

Past deze kavel bij uw CPO en is uw CPO bij de gemeente Nijmegen geregistreerd? Dan kunt u zich aanmelden als belangstellende CPO voor deze kavel door uw aanmelding te sturen naar kavelsvastgoed@nijmegen.nl t.a.v. Miranda Janssen. Bij meer dan één belangstellende CPO zal een loting plaatsvinden door de huisnotaris van de Gemeente.

Optieovereenkomst en koopovereenkomst

Met de winnende CPO wordt een optieovereenkomst voor de periode van 1 jaar gesloten. Hiervoor wordt een optievergoeding betaald van 0,5% van de koopsom voor het Object (zijnde € 6.667,- inclusief btw). De optievergoeding wordt verrekend met de koopsom (zijnde € 1.333.505,- inclusief btw) als een koopovereenkomst wordt gesloten, op moment van het passeren van de akte bij de notaris. Besluit de CPO echter tijdens de optietermijn met het proces te stoppen of leidt het ontwerp niet tot het gewenste resultaat en wordt geen koopovereenkomst gesloten, dan wordt de optievergoeding niet terugbetaald.

Waren er meer CPO's aangemeld voor de kavel en is er geloot? Dan wordt nummer 2 van de akte van loting benaderd voor een optieovereenkomst. In dat geval start een nieuwe periode van 1 jaar. Mocht onverhoopt ook nummer 2 niet slagen dan worden volgende CPO's van de akte van loting benaderd. Mocht hier geen CPO meer worden gevonden, dan wordt door de Gemeente bepaald hoe het Object in verkoop gaat.

Tijdens de optieperiode van maximaal 1 jaar, werkt de CPO verplicht samen met een CPO-begeleider, architect (ingeschreven in het wettelijk architecten register (BNA)) en landschapsarchitect/ontwerper aan het ontwerp van het plan, zowel voor het gebouw als voor het terrein. Het ontwerp moet binnen de optieperiode leiden tot een positief resultaat door 1 of 2 vooroverleggen bij het Ruimtelijk Kwaliteitsteam Waalsprong (RKT). De CPO wordt vanuit de Gemeente begeleid door een stedenbouwkundige, die meekijkt met het ontwerp en samen met de CPO/architect naar het RKT gaat.

Na dit optiejaar, dat wordt afgerond met een positief resultaat bij het RKT, wordt overgegaan tot het sluiten van een koopovereenkomst. Tussen het sluiten van de koopovereenkomst en het passeren van de akte bij de notaris zit ook weer maximaal een jaar. In dat jaar moet de omgevingsvergunning door de CPO worden aangevraagd, de aannemingsovereenkomst worden gesloten en moeten de hypotheekoffertes worden aangevraagd. Alles rond en omgevingsvergunning onherroepelijk? Dan kan de akte bij de notaris passeren.

Nadat de akte bij de notaris is gepasseerd, is de CPO (de leden) eigenaar en kan worden gestart met de uitvoering van het plan.

Bijlage 7: concept optieovereenkomst

3 Randvoorwaarden

Meedingen voor deze locatie betekent dat u zich conformeert aan de onderstaande (rand)voorwaarden.

1. De koopsom bedraagt **€ 1.333.505,- (euro)** inclusief de verschuldigde btw doch exclusief bijkomende kosten voor de levering zoals notariskosten en Kadasterkosten.
2. Alle kosten voor ontwerpen, in te schakelen derden (architect, begeleider), bouwkosten, aansluitingen (nuts), inrichting terrein, sonderingsonderzoek, ontsluiting/inrit, legeskosten omgevingsvergunning zijn voor rekening van de CPO.
3. Architect, landschapsarchitect en CPO-begeleider zijn verplicht (zie 2.10).
4. Daarnaast gelden nog de harde ruimtelijke randvoorwaarden. Deze zijn vertaald in het bestemmingsplan/omgevingsplan. Het bestemmingsplan is een juridisch planologische vertaling van de ruimtelijke visie op het plangebied. In het kort de belangrijkste ruimtelijke randvoorwaarden uit het bestemmingsplan (en de afwijkingen daarop):
 - Het te realiseren aantal woningen in één gebouw bedraagt minimaal 7 en maximaal 9 verdeeld over 3-4 bouwlagen;
 - De footprint van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 500 m²;
 - De goothoogte van het hoofdgebouw ligt tussen de 8 en 12 meter. De nokhoogte bedraagt maximaal 14 meter;
 - Er wordt op eigen terrein en voor eigen rekening voldaan aan de parkeerbehoefte volgens de beleidsregels parkeren 2025.

4 Bijlagen

Bijlage 1 Eigendomsinformatie en akten

Bijlage 2 Kavelpaspoort

Bijlage 3 Beleidsregels Parkeren 2025

Bijlage 4 Bodemrapport Hof van Holland Zuid

Bijlage 5 Toolbox natuurinclusief bouwen, leidraad Gemeente Nijmegen

Bijlage 6 Concept koopovereenkomst

Bijlage 7 Concept optieovereenkomst